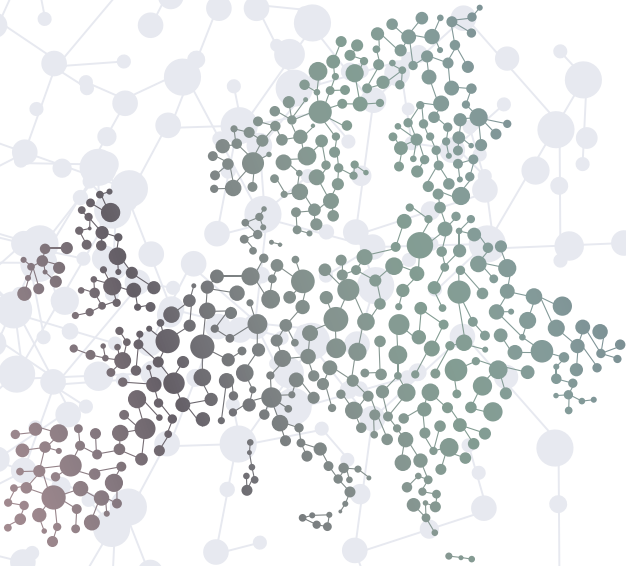
ecas benchmarks © 2010
Transparentes Kosten-Benchmarking für Bauprojekte



EUROPEAN CONSTRUCTION ADVISORY SERVICES

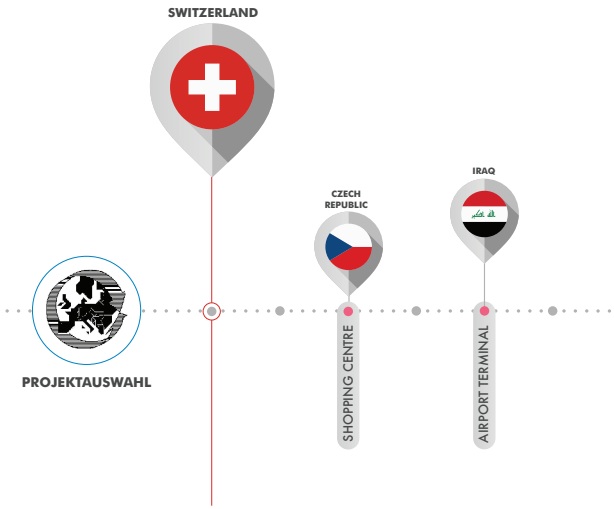
WE ENSURE TRANSPARENCY

RICS

Regulated by the Royal Institution
of Chartered Surveyors

HINTERGRUND
25 Jahre Erfolgsgeschichte

Seit über 25 Jahren schenken uns Klienten mit Aufträgen in über 25 Ländern Vertrauen in unsere Kompetenz und Erfahrung.
Zu unseren Kunden zählen öffentliche und private Institutionen, Unternehmen und wohlhabende Privatpersonen.
Ecas AG wurde 1987 gegründet, in einer Zeit in welcher der Beruf‚Bauökonom' in der Schweiz relativ unbekannt war. Mit den Jahren etablierte sich Ecas AG als eines der im Markt führenden Unternehmen auf dem Gebiet der Bauökonomie.
Als Bauherrenvertreter und Projektsteuerer durfte Ecas AG für Bauherren und Investoren verschiedenste Projekte betreuen.
Die Gründung und Etablierung des National-verbandes des international führenden Bau- und Immobilienfachverbandes RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) in der Schweiz war ein weiterer Höhepunkt unserer Firmengeschichte.



UNTERNEHMEN

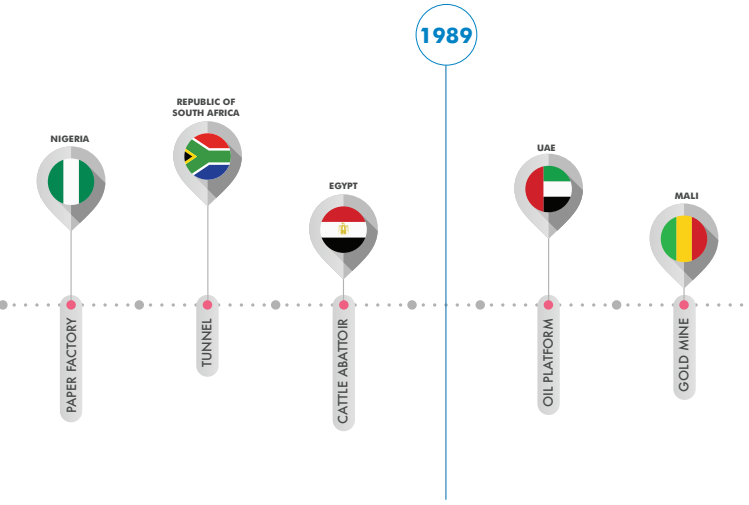
In den vergangenen 25 Jahren haben sich das Marktumfeld und die Schweizer Bauindustrie verändert. Mit den Erfahrungen der Vergangenheit schauen wir in die Zukunft, um die Trends und Kräfte, welche das Geschäftsfeld in der Zukunft gestalten, zu erkennen. Wir müssen schon heute für morgen vorbereitet sein. Dies führt zu einer nachhaltigen Sichtweise als Kompass in unserer täglichen Arbeit mit Kunden und Partnern.

MISSION

Taking extraordinary and innovative approaches to achieve the most of clients' resources, ensuring transparency on building processes and cost.

NETWORKING

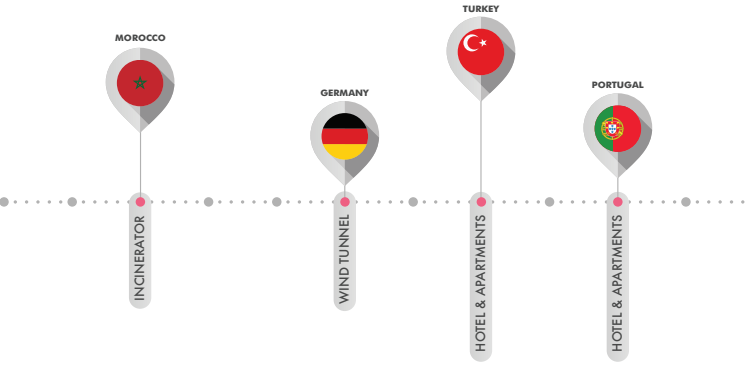
ECAS PLAN-NET is in the process of being structured as an international network of like-minded professionals.



LEITWERTE

WE ENSURE TRANSPARENCY

Sich ändernde Rahmenbedingungen und Anforderungen an ein Projekt verlangen eine zeitnahe und flexible Reaktion. Veränderungen können ohne ein klares Vorgehen und Zielvorgaben zu Unsicherheiten führen. Es benötigt zudem eine erfahrene Instanz, um das geplante Vorhaben sicher und souverän bis zum Ziel zu führen. Wir besinnen uns dabei immer darauf, welche einheitlichen Ziele und Werte unser Handeln bestimmen.
Als Kompass für unsere tägliche Arbeit sollen die folgenden Leitwerte dienen.



EXPERIENCE

Wir blicken auf eine über 25 jährige Erfahrung in einem internationalen Kontext in über 25 Ländern auf 4 Kontinenten zurück.

NEUTRALITY

Die Ecas AG ist eine partnerschaftlich geführte Aktiengesellschaft und damit unabhängig von Dritten. Wir sind bewertungsneutral bei der Durchführung von Einschätzungen, um die Interessen der Kunden uneingeschränkt zu vertreten. Zur Vermeidung von Interessenskonflikten sind wir zur Objektivität gemäss den Richtlinien (Guidance Notes) nach RICS, verpflichtet.

STABILITY

Kunden schätzen unsere Zuverlässigkeit seit der Gründung 1987. Seit mehr als 20 Jahren schenkt uns eine feste Stammkundschaft ihr Vertrauen. Mit Hauptsitz in einem politisch stabilen und neutralen Land (Schweiz) bestärken wir diesen Wert. Auf dem Schweizer Immobilienmarkt werden wir als etablierte Baukosten Experten wahrgenommen.

UNIQUENESS

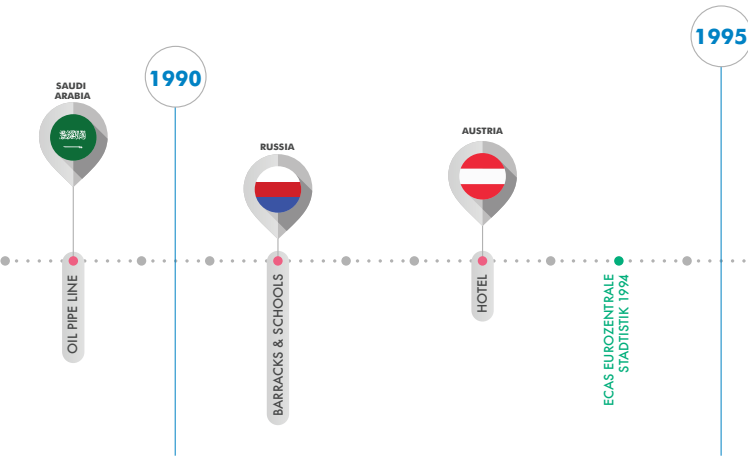
Wir schätzen und unterstützen die Vielfalt bei der Ecas AG. Diese Vielfalt gestattet es einen am Markt einzigartigen Mehrwert anzubieten. Es erlaubt uns flexibel agieren zu können, um auf verändernde Kundenbedürfnisse massgeschneiderte Strategien zu entwickeln.

RESPONSIBILITY

Unserer Überzeugung nach schafft eine verantwortungsvolle Unternehmensführung einen langfristigen Mehrwert für alle Beteiligten. Die Einhaltung unserer ethischen Grundwerte nach den Richtlinien im 'Code of conduct' des RICS[1] bildet für uns das Fundament zum respektvollen gegenseitigen Umgang.

EXCELLENCE

Alle Mitarbeitenden sind Experten auf ihrem Fachgebiet. Sie sind sehr gut ausgebildet, erfahren und motiviert. Wir suchen nach den besten Talenten und fördern ihre Entwicklung. Unser Anspruch ist es die Erwartungen unserer Kunden zu übertreffen, und als Vorbilder auf dem Markt wahrgenommen zu werden.



TÄTIGKEITSFELDER

ENTWICKELN

Wir konzipieren gemeinsam mit Ihnen Immobilienentwicklungen von Beginn an und sorgen für eine erfolgreiche Umsetzung.

PLANEN

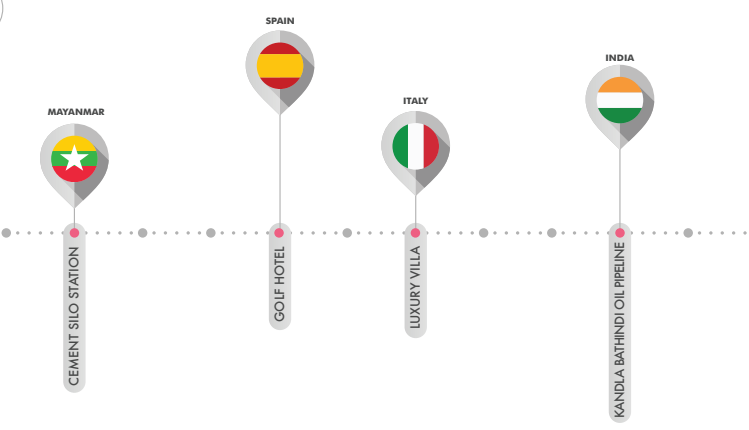
In ökonomischen Fragestellungen helfen wir Planern erfolgreich zu agieren. Wir planen mit Ihnen die optimalste Strategie (Organisation, Verträge, Kosten) für Ihr Vorhaben um potentielle Konflikte zu vermeiden.

STEUERN

Als Treuhänder sorgen wir auf Seite der Bauherrschaft für eine erfolgreiche Abwicklung einzelner Bauvorhaben.

BERATEN

Aufgrund unseres international geprägten Netzwerkes durch den Fachverband RICS stellen wir Ihnen gerne bei Bedarf unser Wissen in den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft zur Verfügung.

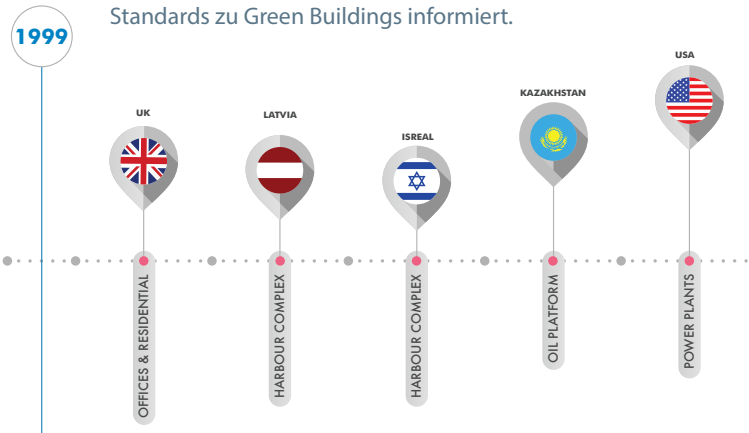


INTERNATIONALITÄT

Die Mitgliedschaft und eine aktive Partizipation in anerkannten Fachverbänden erlauben uns die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu kennen, um unseren Kunden das passende Leistungsbild für die gestellte Aufgabe anzubieten.

GLOBAL

Die politischen und ökonomischen Tendenzen (bspw. resource scarcity, growing cities, etc.) auf dem globalen Immobilienmarkt werden von uns nicht nur beobachtet sondern in unsere tägliche Arbeit einbezogen. Mitgliedschaften zum Verband RICS als Fellow (FRICS) und Members (MRICS) lassen uns wichtige Entwicklungen erkennen. Als RICS regulierte Firma profitieren wir von neuen international anwendbaren Methoden, wie dem IPMS[2] und dem ICMS[3], die es erlauben unsere Expertise international anzuwenden.
Mit unseren internen Baukostendaten tragen wir jährlich zu einer Baukostendatenbank bei, welche die Baukosten aus ca. 50 Ländern vergleicht.
Als erfahrene LEED[4] Experten sind wir ebenfalls über die aktuellsten weltweiten Entwicklungen von Standards zu Green Buildings informiert.

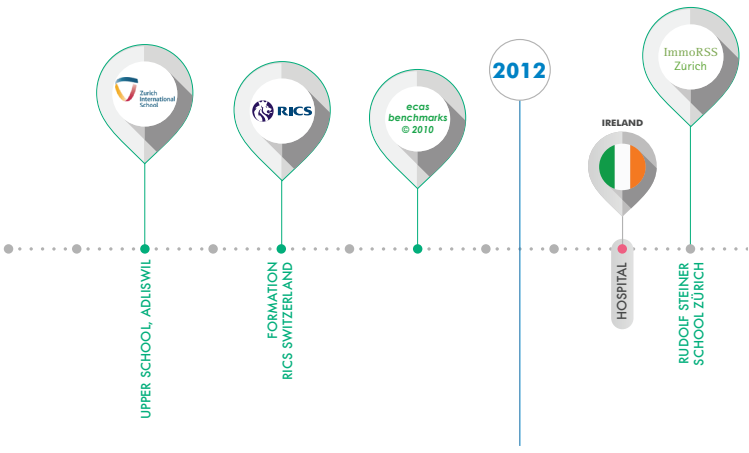


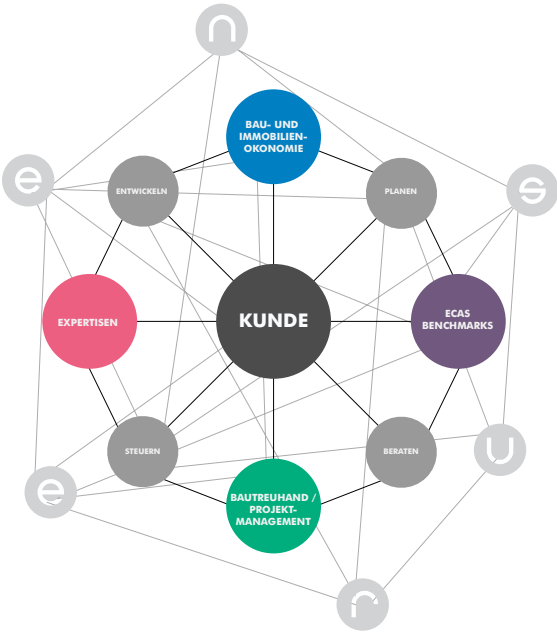
REGIONAL

In der Vergangenheit haben wir einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung des CEEC[5] Cost planning code beigetragen. Dieser Code ermöglicht es die Baukosten aus zwölf europäischen Ländern zu interpretieren und miteinander zu vergleichen. Die europaweit anerkannte Methode der Elementkostengliederung (EKG) lässt die Baukosten der Elemente transparent vergleichen und bewerten. Diese Methodik bietet ausländischen Investoren Kostentransparenz und Sicherheit in der Budgetierung und Kontrolle von off-shore Bauprojekten.

LOKAL

Ein Netzwerk aus diversen Fachdisziplinen der Bau- und Immobilienbranche erlaubt es unseren Kunden flexibel und zeitnah die nötigen Expertisen, ob eine Haustechnische Bewertung für ein Technisches Due Diligence oder erfahrene Bauleiter für eine Baustellenüberwachung, auch durch langjährige externe Partner zur Verfügung zu stellen.





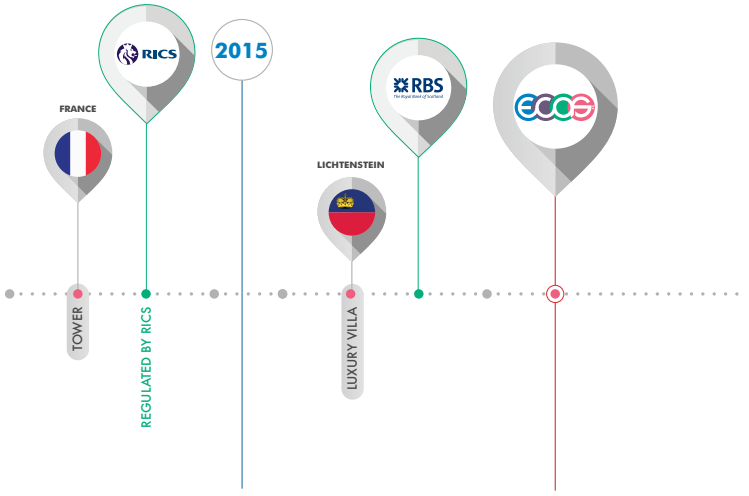
1 RICS (rics.org/regulation)

2 International Property Measurement Standards (www.ipmsc.org)

3 International Construction Measurement Standards (www.gcp.global)

4 US Green Building Council (www.usgbc.org)

5 The European Council of Construction Economists (www.ceecorg.eu)



LEISTUNGEN

BAU - UND IMMOBILIENÖKONOMIE

Bau-und Immobilienökonomie sind eng miteinander verknüpft. Die Berücksichtigung der Interaktionen und Wechselwirkungen verbessert die Chancen für ein Bauvorhaben markant. Immobilien sind im Vergleich zu Konsumgütern langfristig orientierte Objekte und werden im Kontext der gebauten Umwelt über den gesamten Lebenszyklus betrachtet.
Als Bau-und Immobilienökonomen bieten wir unsere Leistung in den folgenden Themen an:

- Kostenanalysen während Vorstudien
- Wirtschaftlichkeitsstudien
- Zielkostendefinition und Baukostencontrolling inkl. Kostenvoranschlag
- Lebenszyklusbetrachtung
- Nachhaltigkeit inkl. der finanz. Aufwendungen

MEHRWERT

In einer zweckmässigen Kostenplanung werden die Erstellungskosten und deren Auswirkungen transparent dargestellt.
Erst der Vergleich mit anderen Bauprojekten anhand von mehreren Kennwerten und differenzierten Bezugsmengen ermöglicht ein realistisches Kostendach und eine effektive Steuerung der Erstellungs- und der potentiell resultierenden Betriebskosten.

ECAS BENCHMARKS ©

Die ecas benchmarks ist eine Methodik der Kostenmodellierung, welche es erlaubt präzise und schnell die Kosten eines Bauvorhabens zu bestimmen. Mit einer umfassenden Datenbank zu realisierten Projekten sind wir in der Lage, bereits in sehr frühen Projektphasen, Zielwerte für die Baukosten Ihres Bauvorhabens zu definieren.

Die Anwendung der ecas benchmarks bietet sich für die folgenden Leistungen an:

- Kostenmodellierungen
- Kostenvoranschlag auf Basis von Elementkosten mit Zuweisung der BKP
- Kostencontrolling während der Bauzeit
- Baukosten-Diagnostik - Plausibilisierung der Baukosten während allen Phasen
- Darstellung des realisierten Projekts als Datenblatt im Vergleichsportfolio

MEHRWERT

ecas benchmarks kann vielfältig in allen Projektphasen für verschiedene Aufgabenstellungen verwendet werden. Nach einer ersten Kosten-Benchmarking-Phase können Projektkosten während der ganzen Planungsphase mit ecas benchmarks Kostenmodellierungen überwacht werden.

BAUTREUHAND / PROJEKTMANAGEMENT

Als international erfahrener Projekt Manager übernehmen wir Aufgaben im Schweizer, wie auch im internationalen Markt. Abhängig von der Projektorganisation begleiten wir gerne Ihr Bauvorhaben in der Rolle als Bauherrenvertreter/ -berater oder Gesamtleiter auch mit der Übernahme von Architekten-Teilleistungen.
In der Aufgabe als Bauherrenvertreter treten wir als Delegierte der Bauherrschaft auf; als Bauherrenberater wirken wir als Ergänzung zum Bauherrenteam.

Zu unseren Kernkompetenzen als Projektmanager zählen die folgenden Themen:

- Bedarfsplanung und Projektstrategie
- Kostenplanung und Qualitätssicherung
- Vertragswesen und Präqualifikationen
- Terminplanung und -kontrolle
- Ausschreibungen, Vergaben und Schlussrechnungen
- Baumanagement

MEHRWERT

Für ein zeitgemässes Planen und Bauen bieten wir eine ausgeglichene Kombination aus lokalem und internationalem Wissen an.
Als erfahrene Bautreuhänder und Projektmanager verfügen wir zusätzlich über ein breites Wissen in den Bereichen Baurecht und Vertragsformen.

EXPERTISEN

Mit den Ansprüchen der Eigentümer an ökonomische Immobilien und den Ansprüchen der Nutzer an flexible Gebäude und ein komfortables Innenraumklima erhöht sich die Komplexität in der Umsetzung von Bauvorhaben. Aufgrund der Anforderungen von unterschiedlichen Interessengruppen wird das integrale Wissen und die geforderte zusätzliche Expertise verstärkt von Bauherrschaften verlangt.
Für Expertisen, ob lokal, national oder international, unterstützen wir Sie mit unseren Fachkenntnissen und jahrelanger Erfahrung in den folgenden Themen:

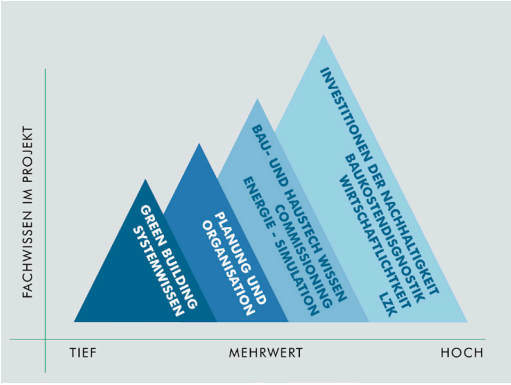
- Value Engineering
- Technisches Due Diligence (TDD)
- Bauvertragswesen (auch international)
- Vermittlung bei Streitigkeiten
- Expertisen für Schiedsgerichte und Meditationsverfahren
- Beratung betr. LEED Zertifizierungen

MEHRWERT

Das Ecas Team verfügt über verschiedenste spezielle Kompetenzen im Zusammenhang mit Fragestellungen rund um Themen der Immobilienwirtschaft. Mit unserer technischen und internationalen Expertise sind wir der richtige Kontakt um Sie in einem Value Engineering, einer TDD oder einer LEED Zertifizierung zu betreuen.

INTERDISZIPLINARITÄT

In einem ganzheitlichen Beratungsansatz verknüpfen wir ökonomische, ökologische und technische Aspekte, um Sie in Ihrem Entscheidungsprozess zu unterstützen.



BAU- UND IMMOBILIENÖKONOMIE ECAS BENCHMARKS © UND EXPERTISEN

Für Neubau- oder Sanierungsentscheide ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Auswirkungen eines der wichtigsten Entscheidungskriterien. Der frühzeitige Einbezug von nachhaltigen Konzepten, wie bspw. einer Systemtrennung oder einer optimierten Gebäudehülle, kann die Betriebs- und Unterhaltskosten signifikant reduzieren und die Performance der Immobilie verbessern. Mit ecas benchmarks können gleichzeitig die zusätzlich budgetierten finanz. Aufwendungen für die Nachhaltigkeit transparent dargestellt werden.

Mit der Zertifizierung des Gebäudes nach einem international anerkannten Label (bspw. LEED) wird zusätzlich zu den Baukosten auch die Nachhaltigkeit in ihrer Gesamtheit messbar und transparent. Für Unternehmen und internationale Immobilienfonds erlaubt LEED einen Vergleich der festgelegten Gebäudekennwerte (Key Performance Indicators) im gesamten Portfolio. Für die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts nach Anforderungen des GRI (Global Reporting Initiative) bietet LEED im Real Estate Supplement ein Instrument an, um vorhandene Synergien zu nutzen.

DAS ANGEBOT VON ECAS

Um ein hohes Zertifizierungsniveau (Platinum) nach LEED zu erreichen ist eine Vielzahl von baulichen/technischen und organisatorischen Massnahmen notwendig. Im Zusammenhang mit der Bewertung der Wirtschaftlichkeit, Darstellung der Lebenszyklus- und Erstellungskosten, sowie einer fachkompetenten Beratung zu einer LEED Zertifizierung wird der Bauherrschaft in dieser Konstellation ein am Markt einzigartiges Leistungsbild gesamthaft unter einem Dach angeboten.

REFERENZEN

KUNDEN

- Immobilienstiftung Rudolf Steiner Schulen, Zürich
- Zurich International School, Wädenswil
- Immobilienamt, Stadt Basel
- Immobilienamt, Stadt Winterthur
- Reformierte Kirche Stadtverband Zürich, Zürich
- steigerconcept ag, Zürich
- Kuoni Mueller & Partner, Zürich
- Zurich Insurance Co. Ltd, Zürich
- Glencore Holding AG, Baar
- Royal Bank of Scotland, Edinburgh
- Barana Group, Sydney

"The staff of Ecas AG have repeatedly demonstrated their intricate knowledge of the Swiss construction industry and offer their clients a balanced know-how."
(Glencore Management)

"Over the years that we know them, they have developed a strategic approach to their work which serves to protect the best interests of their building clients."
(ZIS, Alberto Bottoni, Vice Chairman)

Adresse: Lagerplatz 21, 8400 Winterthur, Switzerland

Telefon: +41 52 203 21 85

Website: www.ecas.ch

Email: info@ecas.ch

IHR KONTAKT

David J. Duffy (FRICS), djd@ecas.ch
Camill F. Marciniak (LEED AP), cm@ecas.ch
Derek L. Hill (MRICS), dh@ecas.ch
Lukas D. Miljon (Architekt FH), lm@ecas.ch